

Bruselas 85

Legalidad

En este proceso hacemos alianzas (**Join Noox**) con propietarios de casa antiguas, grandes, para que estos vecinos puedan mejorar su funcionamiento a la nuevas necesidades del mercado y puedan conservar y mejora su patrimonio.

Para nosotros es fundamental respetar el marco legal y evitar la corrupción y por lo tanto diseñamos estructuras legales más claras, trazables y previsibles, reduciendo la dependencia de trámites innecesarios, criterios administrativos cambiantes y espacios de discrecionalidad que pueden generar incertidumbre para el propietario y para el inversionista.

1. La historia normativa del inmueble

Bruselas 85 es una construcción existente y su análisis no puede hacerse como si se tratara de un terreno vacío en el que hoy se pretendiera levantar un nuevo desarrollo. Las ciudades acumulan derechos, construcciones y situaciones jurídicas creadas bajo normas distintas. La certeza jurídica exige reconocer esa historia.

Momento	Relevancia para el modelo Noox
1952 – 1982	El inmueble existe antes de la regulación moderna de densidades que posteriormente se vuelve mucho más restrictiva en diversas zonas de Coyoacán.
1982	Se intensifica la planeación urbana del entonces Distrito Federal. Las reglas de uso, intensidad y densidad adquieren cada vez mayor importancia para determinar lo que puede construirse o ampliarse y se establece leyes y normas sobre Uso del Suelo
1987	Los instrumentos de planeación de Coyoacán ya distinguen zonas, usos y densidades, y reconocen áreas sometidas a reglas especiales de conservación y desarrollo controlado.
31 de diciembre de 1998	La nueva Ley de Propiedad en Condominio reconoce expresamente que el régimen puede constituirse tanto en construcciones nuevas o en proyecto como en inmuebles contruidos con anterioridad, sujeto al cumplimiento de las disposiciones aplicables.[1] No es necesaria una autorización de la autoridad, y desaparecen restricciones de densidad para inmuebles regulares ya contruidos si se constituyen menos de 150 unidades.
10 de agosto de 2010	Se publica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán que consolida reglas específicas de zonificación, conservación y densidad para la demarcación.[2]
A partir de 2021	La experiencia de Noox muestra una creciente complejidad en ciertos trámites posteriores de individualización administrativa,

	particularmente en la obtención de boletas o cuentas prediales individualizadas. Frente a ello, Noox evoluciona hacia una estructura societaria que reduce esos puntos de fricción.
Actualidad	Bruselas 85 se estructura mediante una SAPI propietaria del inmueble y participaciones accionarias tokenizadas, con reglas societarias y contractuales destinadas a ofrecer una operación más simple, verificable y segura para el inversionista.

2. Densidad no es lo mismo que propiedad

En la zona en la que se encuentra Bruselas 85, la regulación actual de densidad es extraordinariamente restrictiva. De acuerdo con el análisis urbanístico utilizado para el proyecto, la referencia es aproximadamente una vivienda por cada 500 m² de terreno. Esa regla es determinante cuando se pretende construir, ampliar o incrementar la intensidad de aprovechamiento de un predio.

Pero una restricción de densidad para nueva construcción no responde exactamente a la misma pregunta que la organización jurídica o económica de una edificación que ya existe.

Por eso, en cada inmueble distinguimos entre: la superficie y construcción legítimamente existentes; los derechos y antecedentes del inmueble; las obras que se pretenden realizar hoy; y la estructura jurídica mediante la cual se posee o se participa económicamente en el activo.

3. 1998: el reconocimiento de los inmuebles preexistentes

La Ley de Propiedad en Condominio publicada el 31 de diciembre de 1998 estableció expresamente que el régimen podía constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad. Al mismo tiempo exigió el cumplimiento de las disposiciones de desarrollo urbano, construcción y demás aplicables.[1]

Para Noox, esta distinción fue clave durante años. Permitió analizar inmuebles existentes desde su realidad física y jurídica, y no únicamente desde la pregunta hipotética de cuántas viviendas podrían construirse hoy si el predio estuviera vacío.

No afirmamos que una construcción antigua quede fuera de la regulación urbana. Afirmamos algo más preciso: la legalidad de un inmueble existente debe analizarse con las leyes vigentes que aplican a partir de sus antecedentes, sus derechos, su construcción reconocida y la naturaleza de las intervenciones que se realizan, distinguiéndola de una obra nueva o una ampliación.

4. A partir de 2021: el problema dejó de ser solamente urbanístico

Durante años, Noox utilizó el régimen de propiedad en condominio como mecanismo de individualización formal. Sin embargo, aunque la ley condominal de 1998 no han cambiado, a partir aproximadamente de 2019 nuestra experiencia mostró que ciertos procedimientos posteriores comenzaron a depender de trámites adicionales y criterios administrativos que, en nuestra opinión y conforme a la documentación con la que contamos, no siempre resultaban consistentes con la simplicidad que debería tener el ejercicio de derechos previamente reconocidos.

En particular, la obtención de cuentas prediales individualizadas, necesaria en la práctica para determinadas escrituraciones, llegó a convertirse en un punto de incertidumbre, demora y corrupción.

Noox cuenta con evidencia documental de prácticas irregulares que ha enfrentado y de hechos que han sido denunciados públicamente durante años.

Nuestra posición es clara: la corrupción no debe aceptarse como un costo normal de hacer negocios. Cuando un procedimiento legal puede diseñarse de manera que dependa menos de gestores, relaciones personales, criterios informales o decisiones discrecionales, creemos que hacerlo no sólo es más eficiente: es éticamente deseable.

5. La respuesta de Noox: una SAPI propietaria del inmueble

Frente a esta realidad, Noox evolucionó hacia un sistema en el que el inmueble permanece jurídicamente integrado dentro de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión (SAPI). Los inversionistas no adquieren directamente una fracción física del inmueble; adquieren acciones de la sociedad propietaria por lo que a nivel legal **no existe ninguna subdivisión**.

Modelo inmobiliario tradicional

Inmueble → condominio → unidades → escrituras → registros y cuentas individualizadas → nuevas transmisiones inmobiliarias

Modelo Noox Equity

Inmueble → SAPI propietaria → acciones → inversionistas

La sociedad conserva la propiedad del activo aunque cambien sus accionistas. Esto reduce la necesidad de repetir, en cada entrada o salida de un inversionista, los mismos actos inmobiliarios y administrativos asociados a una transmisión directa del inmueble.

La mayor parte de los socios usan el inmueble o parte de él, o bien lo arriendan

La parte Planta Baja del mismo está adaptado para personas mayores. Contará con un pequeño centro de bienestar que es parte de funciones de la SAPI

6. Ética y activismo propositivo

Noox no se concibe únicamente como un desarrollador inmobiliario. La ética empresarial y el activismo social propositivo forman parte de nuestra identidad y de la reputación que hemos construido con nuestros compradores e inversionistas.

Creemos que una empresa puede señalar problemas institucionales y, al mismo tiempo, construir soluciones prácticas. Nuestro enfoque no consiste en pedir menos legalidad, sino en exigir mejores reglas y diseñar operaciones que puedan funcionar con transparencia sin depender de prácticas informales.

Si existe complejidad innecesaria, buscamos simplificación.

Si existe opacidad, buscamos trazabilidad.

Si existe dependencia de intermediarios, buscamos procesos directos y verificables.

Si existe discrecionalidad, buscamos reglas contractuales claras.

Si el acceso inmobiliario está reservado a grandes capitales, buscamos mecanismos que permitan participar también al pequeño inversionista.

Si los vecinos están excluidos en la mejora de la plusvalía de sus propiedades, no aliamos con ellos y los asesoramos para que logren maximizar su patrimonio

Para nosotros, ése es el sentido del activismo propositivo: no quedarse únicamente en la denuncia, sino demostrar que es posible construir mejores formas de operar.

11. Bruselas 85

Bruselas 85 reúne todos estos elementos: una construcción existente; una zona de Coyoacán con una regulación contemporánea de densidad muy restrictiva; una estrategia de rehabilitación en lugar de sustitución; y una estructura societaria diseñada para mantener integrado el inmueble y distribuir la participación económica mediante acciones.

No buscamos construir más de lo que la ley permite. Buscamos utilizar de manera inteligente, ética y jurídicamente segura lo que legítimamente ya existe.

Nuestro objetivo es que el inversionista pueda entender con claridad qué posee, de dónde nacen sus derechos y cómo se protege su participación, sin que la seguridad de su inversión dependa de relaciones personales, favores administrativos o procedimientos innecesariamente complejos.

Nota legal

Esta carta tiene carácter informativo e institucional. No constituye opinión legal, fiscal ni oferta pública de valores. Cada inmueble, inversión y transmisión debe analizarse conforme a sus documentos, antecedentes, estatutos, contratos y legislación aplicable. La situación urbanística específica de Bruselas 85 deberá interpretarse junto con los certificados, antecedentes y documentos oficiales correspondientes al predio. Los derechos de cada inversionista serán los establecidos en los instrumentos jurídicos del proyecto.

Fuentes de referencia

[1] Diario Oficial de la Federación, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada el 31 de diciembre de 1998, arts. 9 y 10.

[2] Gaceta Oficial del Distrito Federal, Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, 10 de agosto de 2010; y antecedentes de planeación de Coyoacán consultados en PAOT/SEDUVI.

[3] World Justice Project, Rule of Law Index 2025: México, posición 121 de 143 países en la clasificación general.